



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction régionale des Finances publiques de la Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

38, cours Clémenceau – CS 31002
76037 Rouen Cedex

téléphone : 02 32 18 91 17

mél. : drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aziz GHORRAF

téléphone : 02 32 18 93 46

courriel : aziz.ghorraf@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 11851795

Réf. OSE : 2023-76475-21286

Le 20/06/2023

Le Directeur régional des Finances publiques de
la région Normandie et du département de la
Seine-Maritime

à

Monsieur le Maire

Mairie

PLACE DES FORRIÈRES

76520 FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE



Nature du bien :

Maison de maître et terrain à bâtir encombré

Adresse du bien :

443, rue Gabriel Crochet – FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE

Valeur :

3 195 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Service Urbanisme ;

affaire suivie par Catherine HEBERT.

2 - DATE

de consultation : 17/03/2023

de visite : 11/05/2023

de dossier en état : 11/05/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

La parcelle identifiée au Cadastre sous le numéro 127 de la section AA fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au PLU intercommunal. L'urbanisation de ce terrain se fera via une opération d'ensemble avec une vocation dominante d'habitat. Suite au décès de la propriétaire historique, Madame DALLAIN, les héritiers souhaitent vendre le bien hérité, prioritairement à la commune de FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE. Le présent rapport vise à réaliser une estimation du site dans le cadre d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations de l'OAP. A ce stade, les consorts n'ont pas encore fait connaître leur prix de vente, mais il semblerait qu'ils aient reçu de nombreuses sollicitations de la part de plusieurs promoteurs et de marchands de biens.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'immeuble expertisé est situé dans un quartier calme et résidentiel au nord de la commune. L'accès principal se fait à l'angle de la rue Gabriel Crochet et de la rue Pasteur. Un autre accès est possible par la rue des Rouges Terres. Le centre-ville est situé à moins de 10 minutes à pied. Il est bien desservi par les transports en commun, notamment par la ligne F5 du réseau de transport métropolitain permettant de rejoindre le centre-ville de Rouen en moins de 25 minutes.

4.2. Descriptif



Référence cadastrale : parcelle AA 127, d'une contenance totale de 24 292 m².

Il s'agit d'un site de plus de 2,4 hectares, entièrement constructible, sur lequel sont édifiées une maison de maître en état d'usage, une seconde maison en mauvais état, impactée par la présence d'insectes xylophages, ainsi qu'une dépendance.

La plus grande partie du terrain est actuellement en nature de prés et est occupée par un agriculteur local (bail oral) à usage d'herbage pour ruminants.

La grande maison en état d'usage est une construction datant de la seconde moitié du XIX^e siècle en briques et silex partiellement parées d'un enduit de façade, avec une extension datant de 1950. Elle est élevée sur terre-plein et développe un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble entièrement aménagé. La maison est probablement une ancienne maison de maître composée de nombreuses et vastes pièces.

Au rez-de-chaussée, l'entrée principale se fait par l'avant (au sud) et donne sur un large couloir distribuant deux salons, une cuisine, un bureau et une salle de douche. Une autre entrée est possible par l'arrière, via l'annexe composée d'une chaufferie, d'un garage et d'un atelier.

Le premier étage est accessible par un escalier en bois donnant sur un palier distribuant 3 grandes chambres, un WC et une vaste salle de bains.

L'étage sous combles est entièrement aménagé et offre un espace composé de deux grandes chambres et d'une salle de jeux.

Principales caractéristiques : la maison n'est pas dépourvue d'atouts avec ses grandes pièces au parquet en bois massif, ses huisseries en PVC double vitrage de belle composition, sa belle cheminée de cuisine à l'ancienne. La toiture a été refaite récemment. Toutefois, elle souffre également d'éléments défavorables notamment : absence ou insuffisance d'isolation, présence de fissures apparaissant sur les enduits des murs et plafonds à certains endroits, absence d'un système de chauffage performant, revêtements muraux obsolètes voire dégradés.

Le volume de ce bâtiment est suffisamment dimensionné pour envisager sa conversion en immeuble d'habitation.

Surface habitable mesurée par télémètre : environ 235 m².

Photos du bien annexées au présent rapport.

Une seconde maison est présente au sud-ouest de la propriété. C'est un bâtiment à pans de bois datant de 1890 construit en briques pleines et en silex. Toiture en ardoise. Fenêtres en bois simple vitrage. D'après le propriétaire, la maison est infestée d'insectes xylophages la rendant impropre à l'habitat. L'intérieur n'a donc pas été visité. Ce bâtiment sera réputé être destiné à la démolition dans le cadre du projet d'aménagement.

Enfin, un bâtiment annexe, ancienne dépendance agricole, est édifié au nord à proximité de la maison de maître. La construction est partiellement à pans de bois et briques pleines avec une extension en agglomérés. Ce bâtiment sera également réputé être destiné à la démolition.

5 – SITUATION JURIDIQUE

La propriété appartient aux conjoints DALLAIN à la suite du décès de Madame Gillette DALLAIN survenu récemment.

Les maisons et les dépendances sont libres de toute occupation. Le pré est loué à un agriculteur local par bail oral. Les propriétaires feront leur affaire de la libération des lieux par l'occupant. Le bien sera donc estimé en valeur libre.

6 - URBANISME – RÈGLES ACTUELLES

La totalité de la parcelle est située en zone 1AUB1 du PLU intercommunal correspondant à une zone à urbaniser mixte à dominante d'habitat individuel.

La parcelle fait également l'objet d'une OAP visant à créer des logements individuels ou de petits collectifs, dans une densité de 30 logements par hectare, soit, pour 2,4 hectares, environ 70 logements. A raison de 200 m² de SDP par logement, la surface totale potentiellement créée serait de 14 000 m² de SDP.

Par ailleurs, le site est inclus dans le secteur de mixité sociale (SMS1) imposant la création d'un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux. Par conséquent, les droits à construire calculés supra se répartissent de la façon suivante : 9 800 m² en accession et 4 200 m² pour le locatif social.

Enfin, il est important de préciser qu'en considération de l'ampleur du site et de la vocation principalement individuelle des futures constructions, des coûts importants d'aménagement (voirie, espaces verts) et de viabilisation (extension des réseaux) devront être engagés par l'aménageur.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La maison de maître sera estimée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Le reste du site sera valorisé au regard d'un projet de promoteur-aménageur, selon la méthode de la charge foncière par comparaison des charges foncières d'opérations similaires. Une charge foncière est la valeur maximale par m² de SDP créé dans le cadre d'une opération immobilière, une fois retranchés aux recettes prévisionnelles les coûts de l'opération (coûts de construction, honoraires techniques, frais financiers, frais de commercialisation, etc.) et la marge du promoteur.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Étude de marché relative aux cessions d'immeubles de rapport dans le secteur du plateau Est de l'agglomération rouennaise. Une synthèse de ces cessions est reproduite dans le tableau infra.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Surface Hab	Prix total	Prix/m ²	Observations
5//AK9//	AMFREVILLE-LA-MIVOIE	62 RUE FRANCOIS MITTERRAND	24/07/2020	1820	199	234 000	1 176	Immeuble composé de 4 logements. Vendu loué partiellement loué.
69//C/63//	BELBEUF	39 RTE DE PARIS	14/06/2022	1900	228	310 000	1 360	Immeuble composé de 4 logements et d'un commerce. Vendu loué.
69//C/310//	BELBEUF	45 RTE DE PARIS	06/10/2021	1950	418	717 000	1 715	16 petits logements aménagés dans une grande maison datant du début 20ème. Partiellement loué.
103//AI/143//	BONSECOURS	87 RTE DE PARIS	09/12/2020	1880	105	137 000	1 305	Immeuble de 5 logements à rénover entièrement. Vendu libre.
212//AP/629//	DARNETAL	22 D RUE DE LA FERME	14/09/2020	2008	405	700 000	1 728	Immeuble récent composé de 12 logements et un parking en sous-sol. Vendu loué. Taux de rendement : 7,6 %
212//AV/661//	DARNETAL	5 B RUE DES PETITES EAUX	30/07/2022	1880	293	644 000	2 198	Immeuble de 8 logements entièrement rénové en 2018 pour un coût de 500 € / m ² . Vendu loué. Taux de rendement : 6 %
212//AP/123//	DARNETAL	68 RUE PIERRE LEFEBVRE	27/07/2022	1880	212	245 000	1 156	5 logements et un bureau aménagés dans une maison à usage d'habitation et de commerce. Vendu partiellement loué
212//AP/182//	DARNETAL	4 PL RICHARD WADDINGTON	25/11/2020	1900	319	304 000	953	Immeuble de 5 logements, acheté par un marchand de bien. Probable revente à la découpe.
212//AP/450//	DARNETAL	8 B PL RICHARD WADDINGTON	19/06/2020	1900	224	325 000	1 451	Immeuble composé de 4 logements. Vendu Partiellement loué.
212//AT/26//	DARNETAL	88 RTE DE ROUEN	27/10/2021	1800	226	516 500	2 285	7 logements aménagés dans un tènement et rénovés en 2017 pour un coût de 593 € / m ² . Vendu partiellement loué.
212//AV/679//Plusieurs lots	DARNETAL	45 B RUE SAINT PIERRE	31/01/2023	2022	307	695 017	2 264	Immeuble neuf. Acquisition de plusieurs lots en VEFA par un bailleur social.
429//AA/36//Plusieurs lots	MESNIL-ESNARD (LE)	3 CHE DES ONDES	30/09/2020	2021	1028	2 055 080	1 999	Logements neufs du secteur locatif social, achetés par un bailleur social.
429//AO/35//Plusieurs lots	MESNIL-ESNARD (LE)	10 RUE PASTEUR	28/06/2021	2022	1018,97	2 037 940	2 000	Logements neufs, achetés par un bailleur social en VEFA
540//ML/81//	ROUEN	26 RTE DE BONSECOURS	16/03/2021	1950	95	205 000	2 158	Immeuble composé de 4 logements, réhabilité en 2011 pour un coût de 726€/m ² . Vendu partiellement loué.
599//AD/51//	SAINTE-LEGER-DU-BOURG-DENIS	56 RUE EUGENE LAVOISIER	29/01/2021	2011	186	407 500	2 191	Immeuble composé de 6 logements, rénové en 2010 pour un coût de 618€/m ² . Vendu loué. Taux de rendement : 6 %

Ce tableau recense 15 occurrences d'immeubles de rapport vendus à près de 2 300 € HT / m². La borne basse est constituée de la vente d'un bien à un marchand de biens pour une possible revente à la découpe. La borne haute est constituée de la vente d'un ensemble de logements neufs à un bailleur social (le prix indiqué s'entend alors HT). Il est intéressant de noter que les 6^{ème}, 10^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} références, concernent des immeubles rénovés, tous revendus à des prix supérieurs à 2 000 € / m².

Concernant le coût d'une rénovation lourde, comprenant un forfait d'isolation et de division en plusieurs logements, certains sites experts¹ estiment ces coûts à partir de 1 200 € TTC / m².

Etude de marché relative aux charges foncières liées à des programmes immobiliers d'habitat collectif ou mixte dans le secteur de FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE et autres communes du plateau Est.

Ref Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface de la parcelle	SDP autorisée	SDP à démolir	Prix en € HT	Prix / SDP	Commentaires
AC/316//	FRANQUEVILLE-ST-PIERRE	77, rue Abbé Grévérind	30/12/20	1 889	1 605	349	600 000	374	Démolition d'une maison et construction de 24 logements du parc privé. Opération portée par SCCV FSP EDEN PARK
AM/163/164/250//	FRANQUEVILLE-ST-PIERRE	Rue des Canadiens	09/12/20	3 537	1 139	Non précisé	600 000	527	Démolition de 2 bâtiments et aménagement d'un lot destiné à recevoir 11 logements individuels. L'opération est portée par SCCV Résidences Franqueville
AS/26/27/28//	FRANQUEVILLE-ST-PIERRE	La Chaussée	14/05/19	7 561	5 978	Terrain nu	1 200 000	201	Construction de 92 logements. Opération portée par SCC FSP La chaussée
AM/38//	FRANQUEVILLE-ST-PIERRE	303, rue de la République	27/12/18	2 453	2 144	146	531 379	248	Démolition d'une maison et construction de 24 logements (17 PLUS et 7 PLA) Opération portée par CAP HORN IMMOBILIER pour le compte de LOGEAL Immobilier
AM/293/296//	MESNIL-ESNARD	10E, rue de Belbeuf	20/12/22	7 562	3 019	300	1 310 000	434	Opération portée par BOUYGUES IMMO. - Démolition de 1 maison et ses dépendances, puis construction d'un ensemble immobilier collectif de 43 logements.
AO/35/36//	MESNIL-ESNARD	10 Rue Pasteur	16/10/19	3 965	4 175	373	1 607 381	385	Opération portée par le SCCV RESIDENCE LE MESNIL 5 - maisons à démolir, puis construction d'un ensemble immobilier de 67 logements
AR/168/170 à 175//	MESNIL-ESNARD	9040 Chemin des pérelés	09/11/18	3 866	7 044	299	1 200 000	170	Opération portée par PIERRE DE SEINE MENSL ESNARD ACCESSION. Construction d'un ensemble immobilier de 103 logements dont 44 locatifs sociaux.
AA/36//	MESNIL-ESNARD	9003 Rue des hautes haies	30/03/18	4 179	4 489	1 940	1 100 000	245	Opération portée par le SCCV RESIDENCE LE MESNIL 4 - Démolition d'un immeuble de hangars, puis construction de deux immeubles comprenant 52 logements.
AO/37/38/171 à 173//	MESNIL-ESNARD	14 Rue Pasteur	30/03/18	4 622	4 544	530	1 520 000	335	Opération portée par CAP HORN PROMOTION. - Démolition de 3 maisons et leurs dépendances, puis construction d'un ensemble immobilier collectif de 60 logements
AM/176//	MESNIL-ESNARD	51 Route de Paris	28/02/18	988	1 211	186	290 000	239	Opération portée par CAP HORN PROMOTION. - Démolition de 2 maisons et leurs dépendances, puis construction d'un ensemble immobilier collectif de 17 logements et 1 commerce
AK/2/425//	MESNIL-ESNARD	43 Route de Paris	21/12/17	2 995	2 250	120	585 000	260	Opération portée par HABITAT 76 - Maison à démolir, puis construction d'un ensemble collectif de 22 logements.

Il résulte de cette étude de marché que les ventes de terrains pour la construction de logements collectifs se sont conclues dans ce secteur à des prix exprimés en €/m² SDP compris entre 170 € et 530 €. Le prix moyen s'établit à 310 € par m² SDP. Il est ici précisé que dans de tels programmes, les logements en accession se vendent en sortie, 50 % plus chers que les logements locatifs sociaux (en moyenne 3 200 € HT/ m² habitable contre 2 100 € HT/ m² habitable).

Etude concernant les coûts de démolition :

1 Par exemple : <https://architecteo.com/cout-renovation-maison.html>
<https://www.hemea.com/fr/renovation-maison>

S'agissant des travaux de démolition, une étude nationale des Interventions Domaniales (DNID), basée sur une liste de marchés publics de travaux de démolition indique que ces coûts s'élèvent en moyenne à environ 95 € / m² de SDP.

Plus localement, on peut citer les références ci-dessous :

- à Rouen, quartier FLAUBERT, Rouen Normandie Aménagement a détruit plusieurs bâtiments à des ratios moyens de 80 € HT / m² de SDP, mais les prix peuvent vite grimper en présence d'amiante, par exemple :

* démolition du bâtiment la Câblerie, non amianté, pour 73 € HT / m² ;

* démolition du bâtiment VOLVO, amianté, pour 178 € HT / m².

- à Bois-Guillaume, Plaine de la Ronce, les coûts de démolition, selon RNA, sont en moyenne de 200 €/m².

- à Canteleu : démolition en cours de l'ancienne école Gustave FLAUBERT, d'une surface de plancher de 4 470 m², après curage et désamiantage, pour un coût de 43 € HT / m² de SDP.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

* Concernant la maison de maître :

Il s'agit d'une maison en état d'usage, présentant de beaux volumes et pouvant facilement être divisée en plusieurs logements. Comme il a été vu au §8.1, un immeuble de rapport rénové se revend à des prix excédant 2000 € / m² et se rapprochant des prix du neuf. Pour le bien qui nous occupe, considérant son emplacement et le cadre environnant agréable, il est légitime de penser que sa valeur rénovée approcherait 2 200 € / m². Compte tenu des coûts liés à la transformation et de réhabilitation de cette maison en plusieurs logements

, coûts que nous estimons sur la base de 1 200 € / m², la valeur vénale de la maison sera estimée sur la base de 1 000 € / m² (2 200 € / m² – 1 200 € / m²).

* Concernant le surplus de terrain :

Le programme projeté sur ce site est ambitieux. Sa localisation dans un secteur agréable, calme, mais néanmoins proche de toutes les commodités, constitue un atout certain. Il convient toutefois de prendre en considération le fait qu'en égard à l'étendue du site, il y aura nécessairement des travaux importants de viabilisation et de création de voiries et d'aménagements extérieurs. C'est pourquoi le pôle valorisera le terrain, estimé nu, sur les bases suivantes :

- 250 € / m² de SDP pour les logements en accession ;

- 130 € / m² de SDP pour les logements locatifs sociaux ;

Pour les coûts de démolition, le pôle retiendra un ratio de 150 € HT/ m² et une surface à démolir de 240 m² de SDP (la maison infestée et la dépendance).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du site est arbitrée à 3 195 000 €, conformément aux éléments de calcul ci-dessous :

	Base	Surface	Total
Immeuble de rapport	Immeuble de rapport après rénovation et division (+)	2 200 € / m ²	517 000
	Coût de réhabilitation (-)	1 200 € / m ²	262 000
	Sous-total immeuble de rapport		235 000
Terrain nu	Logements en accession (+)	250 € / m ²	2 450 000
	Logements locatifs sociaux (+)	130 € / m ²	546 000
	Coût de démolition (-)	150 € / m ² SDP	36 000
	Sous-total terrain nu		2 960 000
Total général			3 195 000

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant à environ 3 515 000 € la valeur d'achat maximale sans justification. Bien entendu, la commune pourra acheter ce bien à un prix inférieur à la valeur estimée supra, sans justification.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge de l'acquéreur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur régional des finances publiques
et par délégation,



Fabrice ROBYN

Administrateur des Finances Publiques

Annexe : quelques photos de la maison de maître des
Visite du 11/05/2023



Vue extérieure – pignon ouest



Une salle à manger - RDC



Cuisine et sa cheminée ancienne



Bureau - RDC



Chaufferie



Une salle de douche - RDC



Grande salle de bains - 1^{er} étage



Une chambre - 1^{er} étage



Présence d'humidité



Une chambre - 2^{ème} étage



Fissures sur l'enduit mural



Salle de jeux

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le

ID : 076-217604750-20230930-DCM202355-DE



Maison infestée à démolir

Vue du pré